

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 27 mars 2013

N° de pourvoi: 12-11.808

ECLI:FR:CCASS:2013:C300339

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Jacoupy, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu les articles 35 et 45-1 du décret du 17 mars 1967 :

Attendu, selon ces textes, que le syndic peut exiger le versement de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété ; que les avances sont remboursables ;

Attendu que, pour débouter le syndicat des copropriétaires de la communauté immobilière Hautes Terres (le syndicat) de sa demande de condamnation de la société Sassy, acquéreur de deux lots selon un acte notarié du 30 novembre 2009, en paiement d'une somme de 1 088,66 euros, le jugement attaqué (juridiction de proximité de Cagnes-sur-Mer, 25 juillet 2011) relève qu'il ressort des extraits de comptes de l'ancien propriétaire des lots et de la société Sassy pour la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2009 que le fonds de roulement et les appels d'avance de trésorerie ont été remboursés au vendeur et débités du compte de l'acquéreur pour un montant total de 1 008,66 euros et retient que compte tenu de la date d'acquisition des lots, les charges de copropriété pour les onze premiers mois de l'exercice 2009 ne peuvent pas être imputées à la société Sassy et qu'après le calcul de la balance comptable et déduction des sommes indues, dont celle de 1 008,66 euros, la créance du syndicat s'établit à 395,01 euros ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la réserve prévue au règlement de copropriété est

remboursable en totalité au vendeur et que le syndic peut en exiger le versement par l'acquéreur du lot, la juridiction de proximité a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 25 juillet 2011, entre les parties, par la juridiction de proximité de Cagnes-sur-Mer ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité d'Antibes ;

Condamne la société Sassy aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Sassy à payer au syndicat des copropriétaires de la communauté immobilière Hautes Terres la somme de 2 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept mars deux mille treize.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Jacoupy, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la communauté immobilière Hautes Terres

Le moyen reproche au jugement attaqué, qui a condamné la SCI Sassy à payer au syndicat des copropriétaires de la communauté immobilière Hautes Terres la somme de 395,01 €, d'avoir débouté le syndicat du surplus de ses demandes,

AUX MOTIFS QUE

« Attendu que le syndicat de copropriété justifie l'exigibilité de sa créance en produisant un extrait de compte pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2009 de la Sci Hautes Terres, ancienne propriétaire, et un extrait de compte de la Sci Sassy pour la même période ; que les documents montrent que les fonds de roulement (632,38 euros) et les appels d'avance Trésorerie (376,28 euros) ont été remboursés au vendeur (Sci Hautes Terres), pour être ensuite débités sur le compte de l'acquéreur (Sci Sassy) pour un montant total de 1.008,66 euros ;

Attendu que la requise soutient que n'étant propriétaire que depuis le 30 novembre 2009, sa participation aux charges de l'exercice 2009 doit être réduite au 1/12ème, soit 84,05 euros et non 1.008,66 euros ; que, pour solde de tout compte à la date du 29 janvier 2011, elle a établi un chèque de 619,14 euros ; qu'au jour de l'audience, elle reconnaît n'être débitrice que d'une somme de 480,04 euros ;

Attendu qu'il est constant que, comme le prouve l'attestation notariale versée aux débats, la défenderesse est devenue propriétaire des lots 468 et 473 à compter du 30 novembre 2009 ; qu'à ce titre, les charges de copropriété pour les onze premiers mois de l'exercice 2009 ne peuvent donc pas être imputées à la Sci Sassy au motif qu'une péréquation entre le compte du vendeur et celui de l'acheteur fut effectuée, aux dires du demandeur, «conformément aux règles comptables en vigueur» sans pour autant que lesdites règles comptables soient précisément explicitées ; qu'il est néanmoins incontestable que la Sci Hautes Terres et la Sci Sassy sont deux entités juridiques différentes, dotées d'une identification, d'une domiciliation et d'une administration diverses, ce qui exclut toute substitution de l'une par l'autre pour le règlement des charges pour l'exercice 2009 »,

ALORS QUE

Le fonds de roulement, destiné à permettre au syndic de faire face aux dépenses courantes, ne fait pas partie des charges de copropriété de l'année en cause et, en cas de vente d'un lot, doit être remboursé au vendeur et débité au compte de l'acquéreur ; qu'ainsi, en déboutant le syndicat de sa demande de condamnation de la SCI Sassy au paiement de la somme de 1.008,66 €, correspondant au fonds de roulement et aux appels d'avance de trésorerie remboursés au vendeur, la juridiction de proximité a violé les articles 14-1 et 14-3 de la loi du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Juridiction de proximité de Cagnes-sur-Mer , du 25 juillet 2011